

滨江居住:不只一个陆家嘴

地产评论员 冯燕 许佳婷



如果列举与陆家嘴滨江有关的话题,最火热的很可能是这里的房价。

陆家嘴滨江:依然有人为高价买单

与新兴滨江板块面临的待开发状态,或配套欠缺问题不同,作为最早开发的滨江板块,已属发展成熟阶段的陆家嘴滨江,高价是其不可回避的问题。

2012年4月,新鸿基滨江凯旋门入市前,各方对于价格的猜想热达到顶峰,而项目推出,关于价格是否降了的说法也不绝于耳。

“如果一定要说陆家嘴滨江有劣势的话,我

想唯一的可能性就是滨江板块的价格较贵。”上海中江房地产发展有限公司总经理张建豫如是称,但他同时表示,“滨江房价的贵是被认可的,并且我认为它会越来越贵。”

同策房产咨询股份有限公司董事长孙益功则认为,“陆家嘴滨江由于开发较早,土地几乎都已开发完成,陆家嘴滨江板块地块稀缺,豪宅卖高价毋庸置疑,而且价格随着市场走。根据地

理区位和景观优势,这样的定价毋庸置疑。”据网上房地产数据显示,从4月份开盘至今,滨江凯旋门已经累计成交共计31套。显然,金子塔尖人群仍然愿意为其买单。

德佑机构的研究数据显示,陆家嘴滨江的供销比仅为0.6:1,由此可见,稀缺的资源 and 地段已经让陆家嘴滨江的供应告急,这个核心滨江板块在新政调控下并未显现疲态。



午后,位于徐汇滨江的龙腾大道并没有市中心其他区域道路的拥挤和喧嚣。

徐汇滨江:整体规划给力

从数据可以看出,徐汇滨江的成交在整个滨江板块中表现尤为突出。目前在售的海珀·旭晖、恒盛·尚海湾等项目拉动了整个徐汇滨江的成交份额。

当笔者来到位于徐汇滨江的绿地海珀·旭晖时,看房者颇多,一位约莫50多岁的购房者告诉笔者,自己正在海珀·旭晖和另外一个项目间犹豫,“如果价格再低一些就好了。”虽然犹豫,但他表示选择徐汇滨江是肯定的。海珀·旭晖销售总监徐波告诉笔者,“相

对于其他一些滨江新兴发展板块,徐汇滨江更受老上海人青睐。”

对于笔者关于江景的询问,现场一位售楼人员表示,海珀·旭晖弱化江景概念,“海珀·旭晖有江景房,但更重要的是产品品质。”

对此,徐波表示,“和成熟滨江板块对于稀缺资源的占有不同,对于徐汇滨江而言,更重要的是一种滨江生活,一种高端住区‘五分钟生活圈’的实现。”

恒盛·尚海湾项目企划经理邹俊也认为,

在整个滨江岸线中,真正适合居住的区域极为有限,徐汇滨江8.4公里的滨江岸线,对购房者构成吸引。

徐汇滨江借助世博会迅速崛起,耗资百亿元的规划开发,立体交通网络、商业设施不断完善。易居中国大上海区执行总经理孙华良就明确表示,其最看好徐汇滨江的发展潜力。徐波则毫不讳言,徐汇滨江要成为上海新的财富人群聚集区,而且“这里是市中心最后一块成片开发的区域。”



从产品价格来看,目前东外滩是滨江带唯一提供刚需产品的区域。

东外滩:滨江也有刚需

与黄浦江相距甚近的东西外滩一号,目前均价为33000元/平方米,而通过一些优惠折扣,价格可以达到26300元/平方米起,总价165万元/套起。

东外滩一号销售经理楼峰将这样的市场表现,归结为“杨浦区滨江尚处于待开发状态。”同时,杨浦区对于旧有建筑的保护和老式房屋的存在,使东外滩难以如徐汇滨江一样实行大面积统一开发,目前东外滩面临旧区改造的缺陷。

对于东外滩,孙华良则认为,杨浦与滨江

其他区域相比存在地级差。而目前,受制于商业、生活等配套的不足,杨浦滨江的发展需要时间基础。笔者在杨树浦路看到,与徐汇滨江的龙腾大道相比,杨树浦路依然保持原有的配套生态。

但同策房产咨询股份有限公司董事长孙益功则表示,“从未来升值潜力看,最看好东外滩。目前其处于各个滨江板块的价格洼地,价格在3万元/平方米左右,相比于其他板块,未来这里的滨江带住宅价值还有一定的提升空间。”

目前,东外滩板块原先脏乱差的情形正逐

渐被改观,与东外滩一号相邻的上海国际时尚中心,是原十棉改建项目,楼峰告诉笔者,那里是“亚洲最大秀场。”

据了解,轨交12号线将于2014年建成,板块内设计长阳路、宁国路两个站,将东外滩板块与全市多个商圈相连。“东外滩板块是滨江低位最后一个未开发完成的处女地”,孙益功如是称,“相比已经初具规模的北外滩、南外滩,东外滩板块还有很大的增值潜力。”

但基于配套、地理、产业等因素,楼峰依然表示:“未来东外滩的价格应该不会高于北外滩。”



相对于东外滩,北外滩无疑距离南京西路更近,但价格也高出许多。

北外滩:住宅供应稀少

在航运中心码头,杨树浦路成了东大名路,东外滩也就此进入北外滩地界。与东外滩的低价不同,数据显示,目前,东外滩项目豪景苑均价72000元/平方米,而标杆白金湾府邸价格范围在120000-140000元/平方米左右。

“购买东外滩一号的业主有一些是在北外滩投资获益的投资客。”楼峰坦言。同时,他还表示,“3年前,北外滩也仅为2-3万元的单价。”

拥有高价的北外滩,目前住宅供应稀少,网上数据显示,截至6月19日,北外滩主要住宅存量包括区域内的豪景苑,有住宅56套;白金湾府邸有住宅45套。

“北外滩是航运中心,与住无关。”海珀·旭晖销售总监徐波如是表示。根据《上海市北外滩航运服务集聚区发展规划》,北外滩的发展定位是北外滩航运服务集聚区。

孙华良则表示,北外滩某些产品的高价与贴近滨江推出有关,“但北外滩同样面临商业配套不足问题。”人口密度大、小商铺众多,且地形不规则等一直是北外滩所面临的瓶颈。但相对于东外滩,北外滩无疑距离南京西路更近。

上海世茂滨江项目总监刘因时则对北外滩的发展看好,“因为地理位置,北外滩的景观非常好。”



随着黄浦区政府规划的进一步明确,黄浦滨江板块的后续价值也将会继续拉升。

黄浦滨江板块:陆家嘴接班人?

相比于陆家嘴滨江地区的成片豪宅,黄浦滨江板块的住宅项目可谓屈指可数,绿城黄浦湾、华润外滩九里等少数几个项目构成了区域内的豪宅新格局。

“板块内住宅项目不多,将来的地块出让也将以商业为主,这就意味着在不久的将来,黄浦滨江豪宅可能成为‘绝唱’,而一旦规划成形,这

种‘绝唱’的前景将不可限量”。绿城黄浦湾副总经理张龙如是称。

“黄浦滨江在不久的将来将建设成为集创意办公、会议会展和休闲娱乐为一体的休闲商务区。中山南路向西将建成集商务、金融、商业、酒店多元功能,形成现代时尚、充满活力的都市综合体。”华润外滩九里的销售人员向笔者介

绍,而当被问到板块内现存的劣势之时,该名销售人员表示,棚户旧区过多以及改造速度缓慢可能是最大的问题。

但楼峰表示,“黄浦江始终是市中心,其地理位置不可复制。”他更认为,除了陆家嘴滨江,“未来滨江最贵的应该是黄浦滨江,因为距离市中心更近。”